

Til beboerne i Gla'enga Eierseksjonssameie

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinært sameiermøte 2013

**Ordinært sameiermøte i Gla'enga Eierseksjonssameie avholdes
torsdag 25 april 2013 kl. 20.00 i OBOS lokaler, Hammersborg Torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2012

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Reduksjon av felleskostnadene for garasjeplassene, forslag fra Urbanium.
- B) Endring av rekkverk på verandaer i 6.etasje, forslag fra Haugen
- C) Brannverninstruks slås opp/brannvernledere oppnevnes, forslag fra Flisen
- D) Ny låsplan utarbeides, forslag fra Flisen
- E) Overvåkingskameraer monteres, forslag fra Flisen
- F) Økning av felleskostnadene på grunn av ekstraordinært vedlikehold, forslag fra Flisen
- G) Månedlige inspeksjoner av fellesområder / oppfølging av husordensregler, forslag fra Flisen
- H) Gebyr på kr 500,- for lagring av søppel på balkong/fellesområder, forslag fra Flisen
- I) Endring i husordensregler, forslag fra Flisen
- J) Innglassering av balkonger, forslag fra Steien

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg fra side 18.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år

Oslo, 02.04. 2013
Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ivar Aleksander Hagen /s/ Runi Hoff /s/ Tor Ove Roalkvam /s/

Stine Skurdal /s/

Mia Mathilde Steien /s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Ivar Aleksander Hagen	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Helene Løberg	Postboks 1688 Vika
Styremedlem	Tor Ove Roalkvam	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Stine Skurdal	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Mia Mathilde Steien	Gladengveien 15 B
Varamedlem	Dulbic Dzevdet	Gladengveien 15 C
Varamedlem	Runi Hoff	Gladengveien 15 B
Varamedlem	Kjersti Hovde Mathiassen	Gladengveien 15 B
Varamedlem	Luna Wei Shen	Gladengveien 15 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 186 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898391442, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse:

Gladengveien 15 A
Gladengveien 15 B
Gladengveien 15 C
Gladengveien 15 D

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer :

129 33

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret i Gla'enga eierseksjonssameie har siden opprettelsen i april 2012 etablert et styre og begynt arbeidet med å lage rutiner og tradisjoner for gården vi bor i. Styret har til nå bestått av fem representanter i styret, med fire varaer.

Å sitte i et styre er et frivillig verv, og opprettelsen av et styre i et nytt boligkompleks tar tid. Styret har hatt mange møter det siste året, i snitt ca et styremøte i måneden, samt mange uformelle møter og mail- og telefonkorrespondanser.

Mye av arbeidet styret gjør er arbeid som ikke alltid er synlig for andre beboere.

Befaringer og inngåelser av avtaler som skal gjøre livet i Gladengveien 15 enklest og best mulig har kommet på plass, og skal ivareta bygget vårt på best mulig måte i årene fremover. Vi har for eksempel inngått bomiljøavtale med Securitas, rottebekjempelse med Rentokil, vaktmester og renholdsavtaler med OVS, gartneravtale, i tillegg til flere serviceavtaler for å nevne noen. Styret har også gått befaringer med Veidekke og Urbanium og hatt flere møter med de i etterkant av overtakelse. Styret har også håndtert klager, meklet i nabolister, og gjennomført noen utkastelser i sameiet.

Styret har gjennomført nærmere 2000 timer med arbeid i oppstartsåret totalt, noe som er meget høyt og sannsynligvis noe som går en del ned når en etter hvert kommer inn i et normalt driftsår. Formålet til styret er å gjennomføre de daglige og ukentlige bestemmelser som sameiet blir enige om på ordinært sameiermøte. Dog er det viktig at alle beboere hjelper til med at vi alle følger og opprettholder ordensreglene. Styret er ikke ansatte, men mottar ett lite honorar for bidraget til fellesskapet.

Noen av utfordringene styret har møtt på i sitt første år er knyttet til at naboer ikke kjenner hverandre, tror vi. Terskelen for at noen for eksempel setter fra seg søppel og annet avfall på fellesområder har vært lav, og styret ønsker dermed at dugnader gjennomføres slik at alle beboere får merke at slike ting ikke forsvinner av seg selv. Styret har troen på at sosiale sammenkomster vil gjøre at flere av disse utfordringene bedres, samtidig som naboskapet styrkes.

Styret vil også rette en takk til engasjerte beboere som har gitt av sin tid for å hjelpe styret med saker og praktisk arbeid, og alle som har kommet med innspill til hvordan styrearbeidet kan gjøres bedre.

Beste hilsen

Styret, Gla'enga eierseksjonssameie.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 3 932 364,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 2 944 292,-.

Resultat

Årets resultat på kr 989 415,- foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2012.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013. I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 02.04. 2013

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ivar Aleksander Hagen /s/

Runi Hoff /s/ Tor Ove Roalkvam /s/

Stine Skurdal /s/

Mia Mathilde Steien /s/

Til sameiermøtet i Gla'enga Eierseksjonssameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Gla'enga Eierseksjonssameie, som viser et overskudd på kr 989 415. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Gla'enga Eierseksjonssameie per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2013

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
Statsautorisert revisor

7026 - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE**RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 04.04.2012 - 31.12.2012**

	Note	Regnskap 2012	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 932 364	6 566 000	6 740 376
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 932 364	6 566 000	6 740 376
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-22 000	-28 000
Styrehonorar		0	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	3	-5 389	-10 000	-9 999
Forretningsførerhonorar		-124 883	-182 000	-192 863
Konsulenthonorar	4	-55 556	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	5	-308 881	-714 000	-894 890
Forsikringer		-215 887	-400 000	-334 967
Festeavgift	11	-517 414	-1 000 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	6	-165 905	-800 000	-680 000
Energi/fyring	7	-547 967	-1 220 000	-1 228 784
Kabel-/TV-anlegg		-620 798	-910 000	-909 144
Andre driftskostnader	8	-381 614	-500 000	-747 479
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 944 292	-5 938 000	-6 206 126
DRIFTSRESULTAT		988 072	628 000	534 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	1 547	0	0
Finanskostnader	10	-203	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 344	0	0
ÅRSRESULTAT		989 415	628 000	534 250

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 989 415

Resultatregnskapet for bolig-, nærings- og næringsparkeringsdelen finnes etter notene.

BALANSE

	Note	2012
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader		101 270
Kortsiktige fordringer	12	543 826
Driftskonto i OBOS		1 374 844
SUM OMLØPSMIDLER		2 019 940
SUM EIENDELER		2 019 940
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		989 415
SUM EGENKAPITAL		989 415
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		216 586
Leverandørgjeld		813 939
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 030 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 019 940
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 02.04. 2013
 Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ivar Aleksander Hagen /s/ Runi Hoff /s/ Tor Ove Roalkvam /s/

Stine Skurdal /s/

Mia Mathilde Steien /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Bolig: Oppstartskapital	702 165
Bolig: Felleskostnader	2 049 677
Bolig: Fjernvarme	565 927
Bolig: Kabel-TV	441 907
Bolig: Garasje	65 000
Bolig: Festeavgift	33 364
Næring: Felleskostnader	8 184
Næring: Fjernvarme	2 976
Næring: Festeavgift	2 208
Næringsparkering: Felleskostnader	5 568
Næringsparkering: Garasje	36 600
Næringsparkering: Festeavgift	18 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 932 364

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonsselskapet har blitt betalt totalt kr 5 389, hvorav kr 2 750 gjelder for erklæringen om at de har tatt oppdraget, og kr 2 639 gjelder revisjonshonorar.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS, juridisk bistand	-1 000
OBOS Eiendomsforvaltning AS, ekstratjenester	-31 240
OBOS Prosjekt AS, bistand ved overtakelse	-23 316
SUM KONSULENTHONORAR	-55 556

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 617
Drift/vedlikehold VVS	-5 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 299
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 297
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 881

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	0
Renovasjonsavgift	-165 905
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-165 905

NOTE: 7**ENERGI / FYRING**

Fjernvarme	-547 967
SUM ENERGI / FYRING	-547 967

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-55 872
Lyspærer og sikringer	-6 991
Vaktmestertjenester	-66 969
Renhold ved firmaer	-136 261
Snørydding/gressklipping	-22 550
Andre fremmede tjenester	-67 948
Kontor- og datarekvisita	-50
Trykksaker	-4 022
Andre kontorkostnader	-7 400
Porto	-4 381
Bank- og kortgebyr	-1 420
Velferdskostnader	-7 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-381 614

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 034
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	513
SUM FINANSINNTEKTER	1 547

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-203
SUM FINANSKOSTNADER	-203

NOTE: 11**FESTEAVGIFT**

Tomten er festet til Gla'enga Eierseksjonssameie. Festet gjelder til det sies opp av fester eller til tomten innløses.

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye betalt festeavgift i 2012. Godskrives av leverandøren i 2013	258 707
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	285 119
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	543 826

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013 med kr 236 619 som har motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

7026 - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE - BO7026**RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 04.04.2012 - 31.12.2012**

	Regnskap 2012
DRIFTSINNTEKTER:	
Innkrevde felleskostnader	3 858 040
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 858 040
DRIFTSKOSTNADER:	
Revisjonshonorar	-5 310
Forretningsførerhonorar	-123 063
Konsulenthonorar	-55 206
Drift og vedlikehold	-305 883
Forsikringer	-212 741
Festeavgift	-484 839
Kommunale avgifter	-165 905
Energi/fyring	-543 876
Kabel-/TV-anlegg	-620 798
Andre driftskostnader	-378 783
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 896 404
DRIFTSRESULTAT	961 636
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:	
Finansinntekter	1 532
Finanskostnader	-203
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	1 329
ÅRSRESULTAT	962 964

7026 - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE - NÆ7026**RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 04.04.2012 - 31.12.2012**

	Regnskap 2012
DRIFTSINNTEKTER:	
Innkrevde felleskostnader	13 368
SUM DRIFTSINNTEKTER	13 368
DRIFTSKOSTNADER:	
Revisjonshonorar	-40
Forretningsførerhonorar	-943
Konsulenthonorar	-181
Drift og vedlikehold	-2 108
Forsikringer	-1 622
Festeavgift	-3 426
Energi/fyring	-4 090
Andre driftskostnader	-1 465
SUM DRIFTSKOSTNADER	-13 877
DRIFTSRESULTAT	-509
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:	
Finansinntekter	8
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	8
ÅRSRESULTAT	-501

7026 - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE - NP7026**RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 04.04.2012 - 31.12.2012**

	Regnskap 2012
DRIFTSINNTEKTER:	
Innkrevde felleskostnader	60 956
SUM DRIFTSINNTEKTER	60 956
DRIFTSKOSTNADER:	
Revisjonshonorar	-38
Forretningsførerhonorar	-877
Konsulenthonorar	-169
Drift og vedlikehold	-889
Forsikringer	-1 524
Festeavgift	-29 148
Andre driftskostnader	-1 365
SUM DRIFTSKOSTNADER	-34 011
DRIFTSRESULTAT	26 945
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:	
Finansinntekter	7
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	7
ÅRSRESULTAT	26 952

SAK 5 A.**Redusere felleskostnadene for garasjeplassene**

Ihht driftsbudsjettet for garasjene skal det betales kr 150 pr plass for felleskostnader (eksl festeavgift og forsikringer). Vi ønsker å redusere felleskostnadene til kr 100 pr plass.

Begrunnelse:

Av erfaring fra andre anlegg hvor vi eier parkeringsplasser, overstiger ikke felleskostnadene med mer enn kr 100 pr plass pr mnd. Kostnadene går som regel til port, strøm og feiing/ vask av garasjeanleggene.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene for garasjeplasser (eks festeavgift og forsikringer) reduseres fra kr 150 pr plass pr mnd til kr 100 pr plass pr mnd.

SAK 5 B.

Vil gjerne få sende inn et forslag på endring av rekkverk på verandaer i 6. etasje til årsmøte.

Alle beboere i 6.etasje som vi har vært i kontakt med, er svært misfornøyd med rekkverket på veranda.

Vi vil gjerne få utredet muligheten for å endre fasaden når det gjelder rekkverk på veranda i 6. etasje. På alle andre verandaer inklusive takterrassen er det glass, mens i 6. etasje er det en hel tett vegg som er 130 cm høy. Denne stenger både for sol og utsikt.

Forslag:

Vi vil få utredet muligheten for å få endret rekkverk på veranda i 6. etasje slik at øverste del av eksisterende rekkverk erstattes med glass eller lignende.

Jobben for å utføre denne endringen skal selvfølgelig ikke gå på bekostning av sameie, men betales av den enkelte seksjonseier.

SAK 5 C.

Brannverninstrukser slås opp i oppgangene. Brannvernledere oppnevnes for hver oppgang.

(Jfr. Brannverninstruks for Glaengveien 15, <http://www.glaenga.info/?aid=9138469>)

SAK 5 D.

Ny låsplan utarbeides for sameiets ytterdører og andre fellesdører. (Jfr. referat fra sameiets informasjonsmøte 27. november 2012).

SAK 5 E.

Overvåkingskameraer monteres i garasjer og fellesområder i samråd med Securitas. (Jfr. referat fra sameiets informasjonsmøte 27. november 2012).

SAK 5 F .

Økning av fellesutgiftene for å anskueliggjøre kostnadene ved ekstraordinært vedlikehold i Glaenga. Dette forslaget har som forutsetning at styret legger fram oversikt for generalforsamlingen 29. april 2013 over ekstra vedlikeholdskostnader for Glaenga siden innflyttingen i oppgang A og B startet våren 2012. Det vil si kostnader ved brudd på husordensreglene, som frakting/håndtering av søppel, reparasjoner etter skader, falske brannalarmer, utbedring etter tagging; alt som en ikke kan regne som ordinært vedlikehold.

1. De påløpte kostnadene til ekstraordinært vedlikehold fordeles på leilighetene etter vanlig fordelingsnøkkel, og danner utgangspunktet for beregning av en økning i fellessutgiftene, se pkt. 3.

2. For resten av budsjettåret 2013 og budsjettåret 2014 opprettes en ny øremerket budsjettpost kalt «Ekstraordinære utgifter». Beboernes fellesutgifter økes fra 1. juni 2013 med et månedlig beløp, etter fordelingsnøkkelen som er nevnt i pkt. 2.

3. Ekstrakostnadene i Glaengas første år, og årsaken til at beboernes fellesutgifter økes, gjøres kjent for alle: Eiere, eiere som leier ut og deres leietakere – gjennom oppslag i oppgangene, brev i posten og brev lagt i postkassene.

4. Senest ved generalforsamlingen i 2014 legges en ny oversikt over ekstraordinære vedlikeholdsutgifter fram av styret. Om forholdene har bedret seg, vurderer generalforsamlingen om fellesutgiftene som er øremerket til ekstra vedlikehold skal senkes. Ubrukte midler på den øremerkede posten overføres fra ett regnskapsår til det neste.

SAK 5 G.

Styret engasjerer Securitas til å foreta månedlige inspeksjoner av Glaengas fellesområder, inklusive eksterne inspeksjoner av balkonger/terrasser, for å avdekke brudd på husordensreglene, særlig med tanke på brannvern og søppellagring. Securitas legger fram en rapport for styret etter inspeksjonen.

Styret bemyndiger Securitas til å ta kontakt med beboere som ikke følger husordensreglene, for å gjøre dem oppmerksom på forhold som ikke er i samsvar med reglene, eksempelvis lagring av søppel på balkong eller i korridorer, eller lagring av gjenstander som kan hindre framkommelighet om det skulle oppstå brann i bygningen.

SAK 5 H.

Beboere som lagrer søppel på balkong, i svalganger eller korridorer, får én skriftlig advarsel fra styret. Ignorerer advarselen, må eieren av leiligheten det gjelder betale kr. 500 til sameiet – hver gang søppellagring oppdages

SAK 5 I.

Husdyrhold. Bestemmelsen kan stå som den er, men med følgende tilføyelse: «Husdyrhold meldes til styret, på skjema som fylles ut via Glaengas nettsider. Meldingen skal inneholde: Navn på dyrets/dyrenes eier, og leilighetsnummer. Hva slags dyr det er (i tilfelle hund; hvilken rase). Hvor mange dyr det dreier seg om.»

Fyrverkeri. Siste nyttårsaften ble det brukt fyrverkeri på Glaengas fellesområder. Særlig ille var det på takterrassen, men ingen ble tydeligvis skadet – denne gang. Følgende bestemmelse tas inn i husordensreglene: «Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt på Glaengas fellesområder og private balkonger. Forbudet gjelder også utearealene på bakkenivå.»

Husordensreglene får en ny bestemmelse: «Postkassene skal være merket med navn, som plasseres i slissene som er beregnet til dette.»

SAK 5 J.

Forslag:
Innglassering av balkonger i gladengveien 15.

Hvorfor:
Innglassering av balkonger vil øke mulighetene for bruk av balkongen i sommerhalvåret, redusere sjenerende støy fra vei, røyklukt, evt støy fra naboer, og være miljøvennlig året rundt da det f. eks vil ta av for kulda vinterstid.

Hvordan:

Tilbud fra leverandør Lumon er levert på en type balkong, men rabatt vil øke desto flere som ønsker dette. Ca pris uten rabatt er 22 000 på de minste balkongene. Balkongene kan da lukkes helt, og åpnes helt alt etter behov. De vil ikke bli helt tette men vil sikre luftgjennomstrømning. Muligheter for å isolere mer vinterstid. Innglassering betales da av hver enkelt seksjon som måtte ønske dette.

Søknad må sendes kommunen - kommer på ca 30 000 ifølge leverandør for hele bygget.

Vi har allerede glassrekkverk - så det blir ingen stor fasadeendring, annet enn at glassflatene blir lengre. Disse kan åpnes helt opp og er da ikke synlige fra avstand.

Hvem:

Mia Steien m samboer kan ta seg av søknadsprosess samt kontakt med leverandør - som vil henvende seg til beboere.

Kan evt. skrive opp de som er interesserte.

Orientering om sameiets drift.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565658.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.